

Delib.G.R. 30 settembre 2003, n. 732 ⁽¹⁾.

Legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 145, comma 33 - legge 8 febbraio 2001, n. 21, art. 3, comma 1 - Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» di cui al D.M. 27 dicembre 2001 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Approvazione Piano operativo regionale per la concessione di contributi per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in locazione temporanea o permanente a canone convenzionato di cui all'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431. Riapertura termini bando di concorso.

(1) Pubblicata nel B.U. Calabria 14 ottobre 2003, S.S. n. 5 al B.U. 1° ottobre 2003, n. 18.

La Giunta regionale

Vista la *legge 9 dicembre 1998, n. 431* di riforma delle locazioni degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Vista la *legge 8 febbraio 2001, n. 21* ed in particolare l'art. 3, comma 1 che, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, prevede che il Ministero dei lavori pubblici promuova un Programma Sperimentale di Edilizia Residenziale da realizzare con risorse attivate da comuni, I.A.C.P. comunque denominati, Imprese di costruzione e Cooperative di abitazione e con il concorso dello Stato, finalizzato, tra l'altro, ad incrementare l'offerta degli alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'art. 2, comma 3, della *legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

Visto il *D.M. 27 dicembre 2001*, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2002, supplemento ordinario n. 142, con il quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha promosso il Programma Sperimentale di Edilizia Residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto».

Visto il *D.M. 17 marzo 2003* con il quale il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha ripartito tra le regioni i limiti quindicennali di cui all'art. 3, comma 2, della *legge 8 febbraio 2001, n. 21* e dell'art. 145, comma 3, della *legge 23 dicembre 2000, n. 388*, ed ha attribuito alla Calabria la complessiva somma di € 2.051.072,41, € 1.139.484,68 (fondi *legge n. 21/2001*) ed € 911.587,74 (fondi *legge n. 388/2000*).

Considerato che all'art. 5 del sopra indicato decreto si stabilisce che le regioni devono predisporre un Piano operativo regionale di attuazione del programma nazionale.

Che con *D.M. 13 marzo 2003*, pubblicato sulla G.U. 4 aprile 2003, n. 79 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha prorogato al 10 ottobre 2003 il termine previsto per la presentazione, alla Direzione Generale per l'edilizia e le politiche abitative, dei Piani operativi regionali (art. 6, comma 2 del *D.M. 27 dicembre 2002*).

Che qualora le regioni non rispettino il termine del 10 ottobre 2003 fissato per la presentazione dei P.O.R., il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con apposito decreto, individua le procedure per l'attribuzione dei fondi che vengono resi disponibili mediante bando nazionale, articolato a livello regionale con riferimento alle regioni inadempienti.

Che, pertanto, al fine di acquisire le risorse finanziarie destinate alla Calabria si rende necessario predisporre il Piano operativo regionale nei modi e nel termine perentorio di cui al sopracitato decreto ministeriale.

Che il Piano operativo regionale deve contenere:

- l'elenco degli interventi con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero degli alloggi, del comune ove si realizza l'intervento, dell'area edificabile o dell'immobile da recuperare o acquistare;

- il contributo assegnato e le relative modalità di erogazione;

- l'attestazione della conformità di ciascun intervento alla normativa urbanistica al fine di assicurarne una rapida cantierabilità;

- le procedure e i termini per la predisposizione dei progetti, la loro approvazione, l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

- i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi assumendo, quale utenza da favorire con carattere di priorità, le categorie sociali deboli ed i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;

- l'eventuale partecipazione al piano regionale degli enti locali secondo le forme fissate dall'*art. 2, comma 3 del D.M. 27 dicembre 2001*;

- i criteri per promuovere la qualità degli interventi in relazione ai requisiti di durabilità e manutenibilità, nonché l'inserimento di elementi di bio-architettura.

Che il Piano operativo regionale deve inoltre disciplinare tutte le procedure amministrative, i tempi e le modalità di attuazione degli interventi che dovranno pervenire alla fase di avvio dei lavori, a pena di automatica revoca del finanziamento, entro tredici mesi decorrenti dalla data di pubblicazione del decreto ministeriale di ammissione a finanziamento dei Piani operativi regionali (*art. 6, comma 3, D.M. 27 dicembre 2001*).

Vista la Delib.G.R. 30 giugno 2003, n. 467 con la quale la Giunta regionale ha approvato la relazione nella quale sono indicati i sopra elencati criteri sulla base dei quali deve essere redatto il Piano operativo regionale per la realizzazione del Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto», lo schema di avviso pubblico per il coinvolgimento dei soggetti proponenti, il modello di domanda di partecipazione al bando di concorso.

Considerato che a seguito dell'avviso pubblico per il coinvolgimento dei soggetti proponenti, (pubblicato in data 14 luglio 2003 sul supplemento straordinario n. 8 al Bollettino Ufficiale della Regione Calabria n. 12 del 1° luglio 2003), sono pervenute n. 19 istanze di finanziamento per un importo complessivo di € 15.819.548,00 delle quali n. 9 pervenute nei termini, corredate dalla documentazione richiesta dal bando e quindi ammissibili a finanziamento, (per un importo complessivo di € 8.020.648,41), n. 10 pervenute nei termini ma carenti della documentazione richiesta dal bando e quindi, escluse dalla graduatoria degli ammissibili a finanziamento, nel dettaglio, secondo il prospetto allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale.

Che le risorse richieste dai soggetti proponenti sono inferiori a quelle assegnate alla Calabria, e che tale circostanza impone di attivare tutte quelle procedure che consentano di acquisire ulteriori istanze onde impegnare tutti i fondi disponibili.

Che a tal fine il Settore Edilizia Pubblica, con nota n. 4882 del 16 settembre 2003, ha già richiesto al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione Generale per l'edilizia Residenziale e le Politiche Abitative, una proroga di 90 giorni decorrenti dal 10 ottobre 2003 al fine di integrare, ai soli fini economici, il Piano operativo regionale (che in ogni caso, limitatamente all'importo per il quale sono state già acquisite le istanze di finanziamento utilmente collocate in graduatoria) sarà trasmesso, nel prescritto termine del 10 ottobre 2003, al citato Ministero.

Che pertanto, facendo salva la graduatoria di cui all'allegato A), in corso di approvazione con il presente provvedimento, si rende necessario fissare in 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale regionale della presente deliberazione il nuovo termine per:

- acquisire nuove istanze da parte dei soggetti richiedenti;

- consentire ai soggetti richiedenti che hanno già formulato istanza nel precedente termine scadente il 20 agosto 2003, di integrare delle documentazioni mancanti le istanze già prodotte.

Ritenuto di dover attivare tutte le procedure al fine di rispettare termini, modalità e prescrizioni previste dai decreti citati in narrativa per acquisire definitivamente le risorse che saranno attribuite a ciascuna regione con successivo decreto ministeriale che sarà emanato nei successivi 60 giorni decorrenti dal 10 ottobre 2003, (termine ultimo fissato per la presentazione dei Piani operativi regionali).

Considerato che l'individuazione degli operatori ammissibili a finanziamento ed inclusi utilmente in graduatoria è stata effettuata sulla base delle dichiarazioni e delle documentazioni allegate alla domanda che dovranno essere sottoposte, prima di dare corso alla concessione del finanziamento a specifica verifica per l'accertamento della sussistenza dei requisiti di ammissibilità, per l'esattezza dei punteggi attribuiti a ciascun operatore e per l'entità del contributo da assegnare, allegata alla presente sotto la lettera A).

Visto il Programma operativo regionale predisposto dal Settore Edilizia Pubblica redatto sulla scorta delle disposizioni e della graduatoria sopra citata, allegato alla presente sotto la lettera B).

Su proposta del relatore, Assessore ai lavori Pubblici ed Acque,, formulata alla stregua dell'istruttoria compiuta dalle strutture interessate, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità dell'atto, resa dal Dirigente preposto al competente Settore, a voti unanimi.

Delibera

1. di approvare la graduatoria di cui al prospetto allegato alla presente deliberazione sotto la lettera A) per farne parte integrante e sostanziale relativa agli interventi individuati per l'ammissione a finanziamento con l'indicazione dei punteggi a ciascuna domanda attribuiti secondo le disposizioni riportate nello schema di avviso pubblico per la costruzione, il recupero, l'acquisto e l'eventuale

recupero di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato (*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*) approvato con Delib.G.R. n. 467/2003;

2. di approvare il Piano operativo regionale per la realizzazione del Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» di cui al D.M. 27 dicembre 2001, n. 2523 Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti allegato alla presente sotto la lettera B) per farne parte integrante e sostanziale;

3. di richiedere al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, in considerazione dell'esiguità delle domande di finanziamento pervenute rispetto alle risorse attribuite, una proroga di 90 giorni decorrenti dalla scadenza del termine del 10 ottobre 2003 al fine di integrare, ai soli fini economici, il Piano operativo regionale sino alla concorrenza dell'importo attribuito alla Calabria, che con la presente deliberazione viene approvato. Significando che le esigenze emerse attraverso il bando sono di gran lunga inferiori alle richieste verbali e scritte pervenute dopo la scadenza del bando stesso;

4. di fissare in 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale regionale della presente deliberazione il nuovo termine per:

- acquisire nuove istanze da parte dei soggetti richiedenti;

- consentire ai soggetti richiedenti che hanno già formulato istanza nel precedente termine scadente il 20 agosto 2003, di integrare delle documentazioni mancanti le istanze già prodotte;

5. di precisare, facendo salve eventuali diverse determinazioni Ministeriali che potrebbero rendere indisponibili ulteriori risorse, che saranno ammessi ai benefici di legge i soggetti che presenteranno nuove istanze o che integreranno quelle già prodotte sino alla concorrenza massima dell'importo «ancora disponibile» e non utilizzato con la graduatoria di cui all'allegato A), stabilendo, altresì, che in caso di mancata attribuzione delle ulteriori risorse da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la Regione non assume alcun obbligo di finanziamento;

6. di destinare la somma di € 550.000 alla copertura delle spese di pianificazione, gestione ed attualizzazione delle risorse;

7. di dare mandato al 6° Dipartimento Lavori Pubblici ed Acque per l'esecuzione del presente provvedimento;

8. di trasmettere copia della presente deliberazione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Direzione generale per l'Edilizia Residenziale e le politiche abitative;

9. di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, in supplemento straordinario.

Allegato A ⁽²⁾

(2) L'allegato A, che si omette, riporta le graduatorie degli interventi ammessi a contributo e di quelli esclusi.

Allegato B

Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"

(D.M. 27 dicembre 2001, n. 2523 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale - supplemento ordinario n. 143 del 12 luglio 2002).

PIANO OPERATIVO REGIONALE

Per la realizzazione e il recupero di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato.

1) Finalità degli interventi

In attuazione del *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti il presente Piano operativo regionale, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, è finalizzato all'incremento dell'offerta abitativa mediante la realizzazione, il recupero, l'acquisto con recupero di alloggi da destinare alla locazione permanente e temporanea per almeno 8 o 15 anni da concedere al canone convenzionato di cui all'*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*, a nuclei familiari in difficoltà a reperire alloggi, a canoni accessibili, con priorità per le categorie sociali deboli ed i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di rilascio.

Il contributo, in via provvisoria, sarà determinato in percentuale sul costo convenzionale dell'intervento secondo i costi approvati con *Delib.G.R. 21 novembre 1997, n. 5792*, facendo salve le disposizioni per la determinazione del contributo definitivo, dopo la realizzazione o l'acquisto dell'opera in relazione anche agli oneri complementari.

2) Risorse degli interventi

Le disponibilità finanziarie, derivanti dai limiti di impegno quindicennali previsti all'*art. 3, comma 2, della legge 8 febbraio 2001, n. 21* e all'*art. 145, comma 3, legge 23 dicembre 2000, n. 388*, attribuite alla Regione Calabria, con *D.M. 17 marzo 2003* sono pari ad € **2.051.072,42** (di cui: € 1.139.484,68 a valere sui fondi della *legge n. 21/2001* ed € 911.587,74 a valere sui fondi della *legge n. 388/2000*) da aggiornare in conformità all'*art. 2, comma 1 del citato decreto ministeriale 27 dicembre 2001*.

3) Soggetti attuatori

I soggetti attuatori degli interventi sono i comuni, le A.T.E.R.P., le Imprese di costruzione e Cooperative edilizie di abitazione e rispetti Consorzi, nonché le Persone Giuridiche da questi costituite.

I soggetti attuatori degli interventi di locazione a termine o per la locazione permanente dovranno dare priorità, alle richieste di alloggi in locazione formulate da categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto comunicato all'operatore dal Comune sede dell'intervento entro:

- 120 giorni dalla comunicazione di concessione del contributo, nel caso di solo acquisto;

- la data di inizio dei lavori (minimo il 70% degli alloggi) e quella di ultimazione dei lavori (il rimanente degli alloggi) nel caso di nuova costruzione, acquisto con recupero, recupero.

La mancata comunicazione di cui al comma precedente da parte del comune interessato comporta la facoltà per l'operatore di procedere direttamente alla scelta del conduttore, nel rispetto dei soli requisiti del reddito e del non aver usufruito di altro finanziamento agevolato.

Gli alloggi dovranno comunque essere concessi in locazione, a pena di decadenza dal beneficio, entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori, salvo proroga del dirigente del Settore regionale "Edilizia Pubblica", per eventi eccezionali e di forza maggiore, per un tempo massimo di altri sei mesi.

Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la nullità del contratto.

4) Condizioni per la locazione a termine e caratteristiche del contributo

4.1 La locazione a termine non può essere inferiore ad otto o quindici anni e gli alloggi realizzati non possono essere ceduti prima della scadenza del termine della locazione. Alla scadenza del termine della locazione. Il contratto è risolto di diritto e gli alloggi possono essere ceduti per singole unità immobiliari, con diritto di prelazione a favore dei conduttori.

4.2 È consentita, anche prime della scadenza del termine di otto o quindici anni, la cessione di immobili costituenti complessi unitari, purchè chi acquista, garantisca la prosecuzione della locazione per l'intera durata. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

4.3 I contributi degli alloggi in locazione a termine non potranno avere un reddito fiscalmente imponibile superiore a € 38.734,27, calcolato con le modalità degli *articoli 20 e 21 della legge n. 457/1978* e successive modificazioni ed integrazioni.

4.4 Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "convenzionato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 441. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali delle proprietà edilizie e degli inquilini ai sensi dell'*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

4.5 Gli obblighi derivanti dalle disposizioni contenute nell'*art. 8, comma 3, della legge n. 179/1992*, con riferimento alla locazione a termine dovranno essere recepiti in appositi atto d'obbligo da trasciversi alla competente conservatoria dei RR.II.

4.6 Il contributo concedibile in un'unica soluzione all'operatore è determinato nel modo seguente:

contributo in percentuale del costo convenzionale per locazione a termine a otto anni = 15%

contributo in percentuale del costo convenzionale per locazione a termine a quindici anni = 30%.

5) Condizioni per la locazione permanente e caratteristiche del contributo

5.1 La eventuale cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ad essere effettuata ad un unico soggetto, che garantisca la prosecuzione della locazione per l'intera durata. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

5.2 I conduttori degli alloggi in locazione permanente non potranno avere un reddito fiscalmente imponibile superiore a € 38.734,27, calcolato con le modalità degli *articoli 20 e 21 della legge n. 457/1978* e successive modificazioni ed integrazioni.

5.3 Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "convenzionato" di cui all'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 441. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali delle proprietà edilizie e degli inquilini ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 441, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

5.4 Gli obblighi derivanti dalle disposizioni contenute nell'*art. 8, comma 3 della legge n. 179/1992*, con riferimento alla locazione a termine dovranno essere recepiti in appositi atto d'obbligo da trascriversi alla competente conservatoria dei RR.II.

5.5 Il contributo concedibile in un'unica soluzione all'operatore è determinato nel modo seguente:

contributo in percentuale del costo convenzionale per locazione permanente = 50%.

6) Erogazione del contributo

Nel caso di nuova costruzione, recupero, acquisto e acquisto con recupero, l'erogazione del contributo è effettuata, subordinatamente all'effettivo trasferimento delle risorse dello Stato, a norma dell'*art. 6, comma 3, del D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti come segue:

6.1 - Nuova costruzione o recupero

L'emissione del decreto provvisorio di concessione del finanziamento, è subordinata all'acquisizione dell'informazione antimafia di cui al Capo III, comma 1, del *D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252* per le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché per le persone giuridiche da queste costituite.

Il finanziamento viene erogato nel modo seguente, secondo quanto previsto dalle direttive approvate con Delib.G.R. 20 giugno 2000, n. 345 (Bollettino Ufficiale n. 39/2001) e Delib.G.R. 12 giugno 2002, n. 521 (Bollettino Ufficiale n. 14/2002):

- 1) 35% del contributo all'inizio lavori;
- 2) 35% del contributo al raggiungimento del 50% dei lavori;
- 3) 20% del contributo all'ultimazione dei lavori;

4) saldo del contributo e seguito del visto regionale sul Q.T.E. finale e dell'attestazione sul possesso dei requisiti soggettivi.

L'erogazione in acconto è altresì subordinata alla costituzione da parte del soggetto attuatore (ad esclusione dei comuni) di fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo, stipulata con istituti di credito abilitati o società assicuratrici, secondo quanto previsto nella succitata *Delib.G.R. n. 521/2002*, modificando il relativo modello allegato nella parte che richiama il comma successivo.

Dette garanzie saranno svincolate dalla regione dopo l'emissione del provvedimento di erogazione a saldo del contributo ed a seguito dell'attestazione sul possesso dei requisiti soggettivi e della regolarizzazione del rapporto locativo con la registrazione di tutti i contratti.

6.2 Acquisto con recupero

L'emissione del decreto provvisorio di concessione del finanziamento, è subordinata all'acquisizione dell'informazione antimafia di cui al Capo III, comma 1, del *D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252* per le Imprese di costruzione e le Cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché per le Persone Giuridiche da queste costituite.

Il contributo verrà erogato a seguito della trasmissione della copia autentica dell'atto di acquisto, che deve contenere espressamente il rispetto di quanto riportato al successivo punto 8.3) lettere a), b), c) con allegata nota di trascrizione presso la competente conservatoria dei RR.II. nel modo seguente:

1) 50% del contributo ad inizio dei lavori;

2) 40% del contributo al raggiungimento del 50% dei lavori;

3) saldo del contributo ad ultimazione lavori ed a seguito del visto regionale sul Q.T.E. finale e dell'attestazione sul possesso dei requisiti soggettivi.

L'erogazione in acconto è altresì subordinata alla costituzione da parte del soggetto attuatore (ad esclusione dei comuni) di fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo, stipulata con istituti di credito abilitati o società assicuratrici, secondo quanto previsto nella succitata *Delib.G.R. n. 521/2002*, modificando il relativo modello allegato nella parte che richiama il comma successivo.

Dette garanzie saranno svincolate dalla regione dopo l'emissione del provvedimento di erogazione a saldo del contributo ed a seguito dell'attestazione sul possesso dei requisiti soggettivi e della regolarizzazione del rapporto locativo con la registrazione di tutti i contratti.

6.3 - Acquisto

L'emissione del decreto provvisorio di concessione del finanziamento, è subordinata all'acquisizione dell'informazione antimafia di cui al Capo III, comma 1, del *D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252* per le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché per le persone giuridiche da queste costituite.

Il contributo verrà erogato a seguito della trasmissione della copia autentica dell'atto di acquisto, che deve contenere espressamente il rispetto di quanto riportato al successivo punto 8.3) lettere a), b), c) con allegata nota di trascrizione presso la competente conservatoria dei RR.II.

L'erogazione è altresì subordinata alla costituzione da parte del soggetto attuatore (ad esclusione dei comuni) di fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo, stipulata con istituti di credito abilitati o da società assicuratrici, secondo quanto previsto nella succitata *Delib.G.R. n. 521/2002*, modificando il relativo modello allegato nella parte che richiama il comma successivo.

Dette garanzie saranno svincolate dalla regione a seguito dell'attestazione sul possesso dei requisiti soggettivi e della regolarizzazione del rapporto locativo con la registrazione di tutti i contratti.

7) Requisiti per la fattibilità degli interventi

I soggetti attuatori, a seconda della tipologia di intervento richiesta, debbono possedere i seguenti requisiti, pena la esclusione dal beneficio:

7.1 Requisiti di ammissibilità degli operatori pubblici

I COMUNI e le ATERP, devono, a pena di esclusione, essere in possesso dei seguenti requisiti:

a1) disponibilità dell'area edificabile per i programmi di nuova costruzione, mediante delibera di assegnazione del Consiglio Comunale se all'interno dei P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 legge n. 865/1971* oppure opzione o preliminare di compravendita dell'area edificabile nell'ipotesi di intervento da realizzare al di fuori del P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 della legge n. 865/1971*, debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

a2) disponibilità dell'immobile da recuperare per i relativi programmi e per le fattispecie "acquisto ed eventuale recupero", mediante opzione o preliminare di compravendita debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

b) adozione di atto esecutivo emanato dal competente organo decisionale con l'indicazione della disponibilità in bilancio (e relativo capitolo) dei fondi necessari per la quota parte spesa non coperta da contributo regionale.

7.2 Requisiti di ammissibilità degli operatori privati

7.2.1 IMPRESE di costruzione e loro consorzi:

a1) disponibilità dell'area edificabile per i programmi di nuova costruzione, mediante delibera di assegnazione del Consiglio Comunale se all'interno dei P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 legge n. 865/1971* oppure opzione o preliminare di compravendita dell'area edificabile nell'ipotesi di intervento da realizzarsi al di fuori del P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 della legge n. 865/1971*, debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

a2) disponibilità dell'immobile da recuperare per i relativi programmi e per le fattispecie acquisto ed eventuale recupero, mediante opzione o preliminare di compravendita debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

b) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al *R.D. 16 marzo 1942, n. 267* e successive modifiche ed integrazioni;

c) attestazione di qualifica rilasciata da S.O.A. (Società organismo di attestazione) autorizzata ai sensi del *D.P.R. n. 34/2000* nella categoria OG1 per classifica non inferiore al contributo richiesto;

7.2.2 COOPERATIVE edilizie e abitazione e loro Consorzi.

Le cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, devono pena di esclusione, essere in possesso dei seguenti requisiti:

a1) disponibilità dell'area edificabile per i programmi di nuova costruzione, mediante delibera di assegnazione del Consiglio Comunale se all'interno dei P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 legge n. 865/1971* oppure opzione o preliminare di compravendita dell'area edificabile nell'ipotesi di intervento da realizzare al di fuori del P.E.E.P. o delle delimitazioni ai sensi dell'*art. 51 della legge n. 865/1971*, debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

a2) disponibilità dell'immobile da recuperare per i relativi programmi e per le fattispecie acquisto ed eventuale recupero, mediante opzione o preliminare di compravendita debitamente registrato in data anteriore alla scadenza del prescritto termine per la presentazione delle domande;

b) avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al *R.D. 16 marzo 1942, n. 267* e successive modifiche ed integrazioni;

c) iscrizione all'albo nazionale delle cooperative di abitazione di cui all'*art. 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59*, alla data del 12 luglio 2002;

d) previsione statutaria di costruzione, recupero o acquisto di alloggi da concedere in locazione.

7.2.3 CONSORZI ed altre PERSONE GIURIDICHE costituite dalle Imprese di costruzione e/o dalle Cooperative edilizie di abitazione.

I requisiti di ammissibilità dei Consorzi e delle Persone Giuridiche costituite dalle Imprese di costruzione e/o dalle Cooperative edilizie di abitazione sono quelli di cui ai precedenti punti 7.2.1 e 7.2.2. Tali requisiti devono essere posseduti, a pena di esclusione, anche dai singoli soci.

8) Requisiti di ammissibilità dei programmi

8.1 Nuova costruzione

A pena di esclusione dai benefici di legge, il programma di nuova costruzione, deve:

a) essere conforme alla normativa urbanistica;

b) rispettare per ogni alloggio il limite massimo di superficie utile prescritto dall'*articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457* ed i massimali di costo di cui alla *Delib.G.R. 21 novembre 1997, n. 5792*;

c) non essere inferiore a n. 12 alloggi;

d) non essere pervenuto alla fase di inizio lavori anteriormente alla data di pubblicazione, in Gazzetta Ufficiale, del *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (12 luglio 2002);

e) non essere assistito da altro contributo, finanziamento concesso o agevolazione pubblica, in qualsiasi forma assegnato o concesso.

8.2 *Recupero.*

A pena di esclusione dai benefici di legge, il programma di recupero, deve:

a) essere conforme alla normativa urbanistica;

b) rispettare per ogni alloggio il limite massimo di superficie utile pari a 110 mq ed i massimali di costo di cui alla Delib.G.R. 21 novembre 1997, n. 5792;

c) non essere inferiore a n. 6 alloggi;

d) non essere pervenuto alla fase di inizio lavori anteriormente alla data di pubblicazione, in Gazzetta Ufficiale, del *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (12 luglio 2002);

e) non essere assistito da altro contributo, finanziamento concesso o agevolazione pubblica, in qualsiasi forma assegnato o concesso;

f) rientrare in una delle fattispecie previste dalle lettere b), c), d), e) - *art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.*

8.3 *Acquisto ed eventuale recupero*

A pena di esclusione dai benefici di legge, il programma di acquisto ed eventuale recupero, deve:

a) rispettare per ogni alloggio il limite massimo di superficie utile pari a 110 mq ed i massimali di costo di cui alla Delib.G.R. 21 novembre 1997, n. 5792;

b) riguardare interi edifici residenziali non sottoposti ai regimi previsti dalla *legge 24 dicembre 1993, n. 560* e dalla *legge 23 dicembre 1996, n. 662*, e dal *decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104*;

c) ricadere su un intero edificio residenziale, composto da almeno n. 6 alloggi, non compresi nelle categorie catastali A1, A8 e A9;

d) non essere pervenuto, l'eventuale intervento di recupero dell'immobile, alla fase di inizio lavori anteriormente alla data di pubblicazione, in Gazzetta Ufficiale, del *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (12 luglio 2002);

e) non essere assistito da altro contributo, finanziamento concesso o agevolazione pubblica, in qualsiasi forma assegnato o concesso;

f) rientrare in una delle fattispecie previste dalle lettere b), c), d), e) - *art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457* (per l'eventuale recupero).

8.4 Deroga

Relativamente agli interventi di recupero o acquisto con recupero di alloggi ricadenti in comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti al 31 dicembre 2001, in caso di oggettiva e motivata impossibilità di reperimento di interi edifici residenziali composti da almeno 6 alloggi, attestata dall'amministrazione comunale, è concesso di derogare dai vincoli di cui ai sopra citati punti 8.2.c ed 8.3.c a condizione che, in ogni caso, il programma complessivo di recupero e o acquisto e recupero non sia inferiore a 6 alloggi ed ogni edificio oggetto dell'intervento consenta la realizzazione di almeno 2 alloggi.

9) Requisiti soggettivi dei conduttori

Le abilitazioni saranno concesse in locazione esclusivamente a soggetti che:

a) siano in possesso di un reddito fiscalmente imponibile non superiore a € 38.734,27, in conformità a quanto stabilito dall'*art. 5, comma 1 del D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro dei trasporti e delle infrastrutture, calcolato con le modalità degli *articoli 20 e 21 della legge n. 457/1978* e successive modificazioni ed integrazioni;

b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale ubicata all'intero territorio nazionale.

10) Criteri prioritari per la scelta dei programmi

Per la selezione dei soggetti attuatori degli interventi, sono stato adottati i seguenti criteri per l'attribuzione dei punteggi relativi alle situazioni sotto elencate che devono sussistere alla data di scadenza del termine prescritto per la presentazione delle domande:

a) programma localizzato in comune capoluogo di Provincia: **punti 10;**

b) programma localizzato in comune confinante con il capoluogo di Provincia, in comune ad alta tensione abitativa come individuato dalla normativa vigente ovvero il comune con popolazione al 31 dicembre 2001 superiore a 20.000 abitanti: **punti 6;**

c) programma localizzato in comune con popolazione al 31 dicembre 2001 superiore a 10.000 abitanti non compreso nelle precedenti lettere a) e b): **punti 4;**

d) programma localizzato in comune con rapporto tra numero di provvedimenti esecutivi di rilascio emessi nel 2001 e numero di nuclei familiari al 31 dicembre 2001:

- superiore al tre e inferiore o uguale al cinque per mille: **punti 2**

- superiore al cinque per mille: **punti 4**

e) intervento di recupero di cui alle lettere d) oppure e) - *art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457*: **punti 2;**

f) intervento di nuova costruzione corredato dal libretto di manutenzione, garanzia biennale gratuita a partire dalla consegna dell'alloggio: **punti 2;**

g) intervento assistito delle agevolazioni di cui all'*art. 2, comma 3, del D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per una durata minima di anni otto: **punti 2;**

h) significativo utilizzo in valore economico, nella realizzazione dell'intervento di nuova costruzione o di recupero, di prodotti e componenti certificati dagli organi accreditati come ecocompatibili e di lunga durata: **punti 1.**

N.B. I punteggi relativi ai precedenti punti a), b) e c) non sono tra loro cumulabili.

A parità di punteggio si farà ricorso al sorteggio secondo le modalità previste con Delib.G.R. 16 dicembre 1989, n. 5041, punto 7.

11) Graduatorie delle istanze e ripartizione delle risorse

Le risorse disponibili saranno ripartite secondo l'ordine di graduatoria, a livello regionale, delle istanze pervenute nei termini.

Posto, comunque, pari a 100 l'importo attualizzato lo stesso sarà ripartito per come segue:

- il 55% per la locazione permanente;
- il 30% per la locazione non inferiore ai quindici anni;
- il 15% per la locazione non inferiore a otto anni.

Qualora esaurita la graduatoria di ogni singola tipologia di locazione, dovesse risultare ancora una disponibilità finanziaria, questa sarà utilizzata per finanziarie richieste inserite nelle altre tipologie, sempre nel rispetto dei vincoli imposti dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sulle tipologie (minimo il 55% delle risorse per la locazione permanente e massimo il 15% delle risorse per la locazione a termine per minimo otto anni).

12) Finanziamento complessivo

Il finanziamento per ciascuna domanda non potrà superare la somma di euro:

- 1.500.000,00 per la locazione permanente;
- 1.000.000,00 per la locazione non inferiori a quindici anni;
- 500.000,00 per la locazione non inferiore a otto anni.

In ogni caso il numero complessivo di alloggi ammessi a finanziamento ad ogni operatore nell'ambito di ogni Provincia non potrà superare 48 unità abitative.

13) Attuazione dei programmi

Gli operatori debbono pervenire alla fase di inizio dei lavori per ciascun intervento finanziato entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti di ammissione a finanziamento dei Piani operativi regionali, di cui all'*art. 6, comma 3, del più volte citato decreto ministeriale 27 dicembre 2001*.

Il mancato inizio dei lavori entro il suddetto termine comporta, a norma dell'art. 7, comma 3, decreto ministeriale 27 dicembre 2001, l'automatica revoca del finanziamento.

I lavori dovranno essere ultimati, a pena di decadenza dal beneficio, entro 36 mesi dalla data di inizio degli stessi, fatto salvo l'eventuale proroga di termine, per cause di forza maggiore, disposta con motivato provvedimento dirigenziale.

14) Varie

Per quanto non previsto dal presente Piano operativo regionale si fa riferimento alle previsioni del Bando di Concorso approvato con Delib.G.R. 30 giugno 2003, n. 467.

La mancata attuazione, da parte dell'operatore, delle priorità indicate nel medesimo in sede di partecipazione al bando - punto 10, lettera f) - comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate, maggiorate degli interessi legali tempo per tempo vigenti, decorrenti dalla data delle singole erogazioni.

15) Elenco interventi, soggetto attuatore, numero di alloggi, Comune ove si realizza l'intervento, tipologia locazione e contributo richiesto.

Vedi tabella allegata.

Tabella ⁽³⁾

(3) Si omette la tabella allegata prevista dal punto 15) del presente allegato B.